Nummer BD2010-006886
Directie directie sb
Dienst oga
ontw kkelingsbedrij
f gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
23 november 2010

Portefeuille **26**
Agendapunt **A0**

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Onderwerp

Vaststellen depreciatiefactor voor de Handleiding Grondprijsbepaling

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. De depreciatiefactor voor canonvaststelling door middel van gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak voor bestaande voortdurende erfpachtrechten per 1-1-2011 verhogen van 0,60 naar 0,75
2. De depreciatiefactor bij de canonbepaling in het geval van een conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht per 1-1-2011 af te schaffen
3. Per 1-1-2011 een compensatiekorting instellen van maximaal 15% bij het uitgeven van bebouwde (niet bouwrijpe) grond in erfpacht alsmede bij de conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht.
4. Deze wijzigingen uit te werken in de Handleiding Grondprijsbepaling 2011

Bestuurlijke achtergrond

De depreciatiefactor wordt sinds 1994 gebruikt om de gemeentelijke grondprijzen voor nieuwe gronduitgiften te herleiden naar grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten.
Deze factor geeft het verschil aan tussen de waarde van bouwrijpe grond en van de grondwaarde van bestaande erfpachtrechten. Deze depreciatiefactor is in 1994 op 0,60 gesteld (dus 40% lagere grondwaarde dan de grondwaarde van bouwrijpe grond) en is sindsdien jaarlijks in de door uw College vastgestelde Handleiding Grondprijsbepaling opgenomen.
De depreciatiefactor wordt niet gehanteerd voor erfpachtrechten onder Algemene bepalingen voor toegelaten instellingen (corporaties).

Bij canonherziening einde tijdvak van erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn, doet de gemeente een aanbieding voor het volgende tijdvak met een nieuwe canon. Als grondslag voor de bepaling van de canon wordt de genormeerd residuele nieuwbouwgrondprijs gebruikt, die vervolgens met de depreciatiefactor wordt gecorrigeerd. De erfpachter heeft de keuze de aanbieding van de gemeente te accepteren, of de canon te laten bepalen door een commissie van drie onafhankelijke deskundigen. In het laatste geval vervalt de aanbieding van de gemeente en wordt de nieuwe canon bepaald door de drie deskundigen. Als niet de Algemene Bepalingen van 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn maar oudere bepalingen, dan wordt de canon altijd bepaald door drie deskundigen (dus zonder vooraf een gemeentelijke aanbieding).
De overgrote meerderheid van de erfpachters kiest voor canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen, slechts een enkeling accepteert de gemeentelijke aanbieding.

De drie onafhankelijke deskundigen (vaak makelaars) passen bij het vaststellen van

een nieuwe canon van woningen vrijwel altijd een depreciatiefactor, die gelijk is aan de gemeentelijke, zonder dat zij dit verder onderbouwen, hoewel hun wijze van grondprijsbepaling vaak fundamenteel verschilt van de gemeentelijke residuele methode.
De rechtbank heeft in 2009 enkele taxatierapporten vernietigd (in het NLVE-vonnis) omdat deze rapporten onvoldoende onderbouwd waren.

Wanneer een tijdelijk recht van erfpacht afloopt, houdt het in principe op te bestaan. De gemeente biedt erfpachters van zo'n recht de mogelijkheid van conversie van het tijdelijke recht naar een voortdurend recht van erfpacht. De gemeente stelt dan de hoogte vast van de grondwaarde en van de canon voor het nieuwe tijdvak. Tot nu toe hanteert de gemeente daarbij eenzelfde depreciatiefactor als bij canonherziening einde tijdvak, te weten 0,60. Er zijn ongeveer nog 100 tijdelijke niet-corporatierechten in Amsterdam, die grotendeels tussen 2010 en 2020 aflopen (en dan waarschijnlijk geconverteerd gaan worden).

Reden besluit

Uit onderzoek door OGA blijkt dat het verschil tussen de grondwaarde van bouwrijpe en bebouwde grond kleiner is dan de 40%, die tot nu toe door de depreciatiefactor van 0,60 wordt gesuggereerd.
De hoogte van de depreciatiefactor van 0,6 (bebouwde grond is 40% minder waard dan bouwrijpe grond) is in 1994 vastgesteld met een fiscale achtergrond (in het toenmalige belastingstelsel werd deze factor gebruikt bij de bepaling van de waarde van een woning van eigenaar/bewoners), en is sindsdien onbeargumenteerd 0,60 gebleven, en heeft geen directe relatie met de onderstaande twee redenen om een depreciatiefactor toe te passen.

OGA heeft twee valide redenen geïdentificeerd om de depreciatiefactor toe te passen. Deze redenen zijn geformuleerd nadat literatuur is bestudeerd en taxateurs zijn geraadpleegd:

I. De genormeerd residuele grondprijzen hebben als uitgangspunt bouwrijpe grond. Bij bestaande erfpacht is geen sprake van bouwrijpe grond. Er ontstaat alleen bouwrijpe grond na slopen van de opstallen.
II. Doordat er bij *voortdurende erfpacht* al een contractrelatie met de erfpachter bestaat, heeft de erfpachter geen reëel alternatief anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractssituatie, coulance overwegingen en om het draagvlak van het erfpachtstelsel te vergroten, zijn redenen om een depreciatie te hanteren.

Ad I: Bouwrijpe grond ontstaat na slopen en bouwrijpmaken. Een kortingspercentage van 15% zal, zo blijkt uit bouwkostenonderzoek, de kosten voor het bouwrijp maken (dit betreffen voornamelijk de sloopkosten van de opstallen) ruimschoots dekken. Hoewel sloopkosten per gebouw zeer kunnen verschillen zal gemiddeld een bedrag van € 45 per m² bruto vloeroppervlak gemiddeld genomen ruim voldoende zijn om de sloopkosten te dekken. Bij een gemiddelde grondprijs van € 300 per m² bruto vloeroppervlak dekt een korting van 15% deze sloopkosten.
Ad II: Deze reden is naar zijn aard niet objectief te maken. Voorgesteld wordt een korting van 10% hiervoor te hanteren. Dit percentage is gelijk aan de onderhandelingsmarge die van toepassing is bij de genormeerd residuele grondprijzen voor nieuwe uitgiften.

Ad 1.
Bij canonherziening einde tijdvak is depreciatie van de grondwaarde van bouwrijpe grond om de grondwaarde bebouwde grond te bepalen om beide bovengenoemde redenen I en II redelijk. Dit leidt tot een depreciatiefactor van 0,75 om te komen tot een grondprijs voor bebouwde grond die wordt gebruikt als grondslag bij de bepaling van de canon voor het nieuwe tijdvak.
De drie deskundigen die bij canonherziening einde tijdvak worden ingeschakeld, hanteren tot nu toe de depreciatiefactor van 0,60 zonder nadere onderbouwing, omdat de depreciatiefactor al 16 jaar wordt toegepast (en daardoor juridisch gezien als bestendig gemeentelijk beleid gezien kan worden).
Wanneer de gemeente de depreciatiefactor beter onderbouwt en als gevolg daarvan de hoogte herziet, komen de deskundigen voor de keuze te staan eenzelfde gewijzigde depreciatiefactor toe te passen of welonderbouwd een andere factor te gebruiken. Mede in het licht van het recente NLVE-vonnis zien deskundigen zich op dit moment genoodzaakt om hun taxatie beter te onderbouwen.

Ad 2 en 3.
Bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht is er sprake van bebouwde grond, maar (juridisch gezien) niet van voortzetting van een bestaande contractsrelatie, want het oude, tijdelijke recht hout op te bestaan. Er is dus wel sprake van de bovenstaande reden I, maar niet van reden II om te depreciëren. Aangezien bij conversie de aspirant erfpachter geen verplichting heeft een nieuw voortdurend recht van erfpacht af te nemen is reden II niet van toepassing.
Daarom wordt voorgesteld de toepassing van de depreciatiefactor bij conversies af te schaffen.

Daarnaast komt het regelmatig voor dat de gemeente geen bouwrijpe grond maar bebouwde grond uitgeeft. Voorbeelden hiervan zijn de parkeergarage De Kolk en de Beurs van Berlage. Ook bij conversie van een tijdelijk recht van erfpacht naar een voortdurend recht van erfpacht is er financieel gezien sprake van (her)uitgifte van bebouwde grond. De grondwaarde van bebouwde grond kan niet onverkort worden vergeleken met de grondwaarde van bouwrijpe grond. Het is immers noodzakelijk sloopkosten te maken om de bebouwde grond in bouwrijpe staat te krijgen. Om deze reden is het opportuun om de aspirant erfpachter te compenseren voor het feit dat hij geen bouwrijpe grond krijgt geleverd. Bij de bovengenoemde reden I is aangegeven, dat een korting van 15% hiervoor reëel is.

Sloop van de opstallen zal alleen plaats vinden wanneer de opstallen niet (meer) voldoen aan de eisen die er heden ten dagen aan gesteld worden. Met andere woorden; er moet sprake zijn van veroudering van de opstallen. Daarom wordt voorgesteld de hoogte van een compensatiekorting te koppelen aan de ouderdom van de opstallen. In de eerste vijftien jaar loopt de compensatiekorting lineair op van 0% naar de maximale hoogte van 15%. In het geval van conversie is er eigenlijk altijd sprake van tijdelijke rechten die ouder zijn dan 15 jaar.

Ad 4.
Met het vaststellen van de grondprijzenbrief besluit de gemeenteraad jaarlijks over het grondprijsbeleid. Het grondprijsbeleid wordt uitgewerkt in de Handleiding Grondprijsbepaling die uw College jaarlijks vaststelt. De depreciatiefactor is onderdeel

van de uitwerking van het grondprijsbeleid en wordt opgenomen in de Handleiding Grondprijsbeleid.
De exacte uitwerking van besluit i en 2 wordt opgenomen in de door u vast te stellen Handleiding Grondprijsbepaling voor 2011.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: Concern Financiën / [redacted] / akkoord

Buiten de gemeente: Er is overleg gevoerd met Amsterdamse taxateurs over de redenen om een depreciatiefactor toe te passen.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t.

Financiële paragraaf

Ad 1.
De meeste gemeentelijke erfpachtaanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak (CHET) leiden niet tot overeenstemming over de nieuwe canon met de erfpachter. De meeste erfpachters laten bij CHET de canon door drie onafhankelijke deskundigen vaststellen. De verhoging van alleen de gemeentelijke depreciatiefactor bij canonherziening einde tijdvak van 0,60 naar 0,75 heeft daardoor op korte termijn nagenoeg geen gevolgen voor de erfpachters en het erfpachtresultaat.
Wanneer de onafhankelijke deskundigen het gemeentelijk beleid (gedeeltelijk) gaan volgen, zal dit echter wel tot een structurele verbetering van het erfpachtresultaat leiden. Voorspellingen hierover zijn niet te maken. Maar stel dat deskundigen het gemeentelijk beleid gaan volgen vanaf de CHET's die vanaf 2016 plaatsvinden, dan levert dit een *structurele* verbetering op van het erfpachtresultaat welke *jaarlijks toeneemt* met ongeveer € 0,2 mln. Dit betekent in 2020 € 1,0 mln meer erfpachtresultaat en in 2030 € 3,0 mln meer erfpachtresultaat.

Ad 2 en 3.
Op basis van de ongeveer 100 tijdelijke rechten die nog geconverteerd moeten worden, kan geraamd worden dat vervangen van de depreciatiefactor van 0,60 door een compensatiekorting van 15%, tot een structurele canontoename leidt, die tussen 2013 en 2017 oploopt tot *structureel* € 0,4 mln per jaar.

Geheimhouding

n.v.t.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in besluitenlijst
Publiceren in Gemeenteblad afd. 3B

Portefeuille 26
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 23 november 2010

B&W

Buiten de gemeente n.v.t.

Stukken

Meegestuurd n.v.t.

Ter inzage gelegd n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

OGA ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, [redacted] tel [redacted],
[redacted]@oga.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders